



## RÈGLEMENT SUR LES ASSURANCES

Après plusieurs mois d'attente, le Règlement sur les assurances en copropriété divise a finalement été publié dans la Gazette officielle du Québec le mercredi 15 avril 2020. Celui-ci précise les dates d'entrée en vigueur ainsi que les modalités de certaines dispositions de la Loi 141. Le présent communiqué vous présente les quatre mesures adoptées par ce Règlement.

### FONDS D'AUTO-ASSURANCE

Principal élément entourant la création du fonds auto-assurance, ce dernier sera obligatoire à compter du 15 avril 2022, soit deux ans après la date de publication du Règlement adopté en lien avec la Loi 141. Ainsi donc, les syndicats de copropriété du Québec ont deux ans à partir de maintenant pour constituer ce nouveau fonds. Il devra être égal à la franchise la plus élevée de la police d'assurance du syndicat en excluant les franchises prévues pour les inondations et les tremblements de terre. De façon générale, ce fonds devrait équivaloir au montant de la franchise pour les dégâts d'eau, car c'est elle qui est la plus élevée la plupart du temps outre celles pour les inondations et les tremblements de terre.

Lors de la préparation du budget annuel, les administrateurs et administratrices des syndicats québécois devront donc dorénavant faire les calculs appropriés afin de respecter ce nouveau Règlement. Si le fonds d'auto-assurance est égal au montant de la franchise la plus élevée, le syndicat n'aura aucune contribution à faire.

Si le fonds a été utilisé au courant de l'exercice financier précédent et que les sommes accumulées sont inférieures à 50 % du montant prévu (exemple : solde de 3 000 \$ par rapport à un montant à capitaliser de 10 000 \$), le syndicat devra cotiser minimalement 50 % du montant à capitaliser (5 000 \$ dans notre exemple) pour le prochain exercice. Pour l'année subséquente, s'il n'y a pas d'utilisation du fonds, le syndicat contribuera pour le solde manquant (2 000 \$ dans notre exemple).

Si le fonds correspond à une valeur supérieure à 50 % (exemple solde de 7 000 \$ par rapport à un montant à capitaliser de 10 000 \$), le syndicat cotisera la différence entre le solde au fonds et le montant de la franchise le plus élevé.

Le but ultime de la loi est de s'assurer que les syndicats auront au maximum deux ans pour regarnir leur fonds d'auto-assurance qui serait vide. Si l'assureur décide de modifier le montant le plus élevé de la franchise lors du renouvellement de la police d'assurance du syndicat, celui-ci devra ajuster à

la hausse sa cotisation au fonds lors de la préparation du prochain budget annuel. La gestion des sinistres prend plus que jamais une importance capitale dans la santé financière des syndicats québécois.

### **ASSURANCE DES COPROPRIÉTAIRES**

À compter du 15 octobre 2020, l'article 1 du Règlement prévoit que les copropriétaires devront détenir un montant minimal de 1 M\$ d'assurance responsabilité civile s'ils habitent un immeuble de 12 unités et moins et de 2 M\$ si leur immeuble compte 13 unités et plus. Fait important à noter, on parle bien d'unités de logement et non pas d'espaces de rangement ou de stationnement.

### **RISQUES COUVERTS DANS LE CONTRAT D'ASSURANCE D'UN SYNDICAT**

Avec une date d'entrée en vigueur prévue le 15 avril 2021, l'article 4 du Règlement dresse une liste des risques couverts de plein droit dans les prochains contrats d'assurance dont voici une énumération détaillée : incendie, grêle, foudre, vol, explosion, débordements et fuites des installations sanitaires, d'appareils raccordés aux conduites d'eau à l'extérieur du bâtiment, etc. Bien évidemment, tous les syndicats ne choisiront pas de souscrire à toutes ces protections et ils seront avisés d'en discuter avec leur courtier et leur assureur afin de prendre une décision éclairée. Toutefois, le législateur a jugé sage de faire en sorte que tous les contrats d'assurances devront maintenant préciser clairement les couvertures qui sont exclues.

### **ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE ET DE SON COÛT DE RECONSTRUCTION**

L'article 3 du Règlement, qui prendra effet le 15 avril 2021, indique que seuls les membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec pourront réaliser l'évaluation du coût de reconstruction, et ce, selon les modalités prévues à l'article 1073 du Code civil. Cette évaluation devra être faite au moins à tous les cinq ans. Suite à cette évaluation périodique, le syndicat devra veiller à souscrire une assurance couvrant la valeur de reconstruction de l'immeuble advenant une perte totale.



**Sylvain Clermont**  
Président